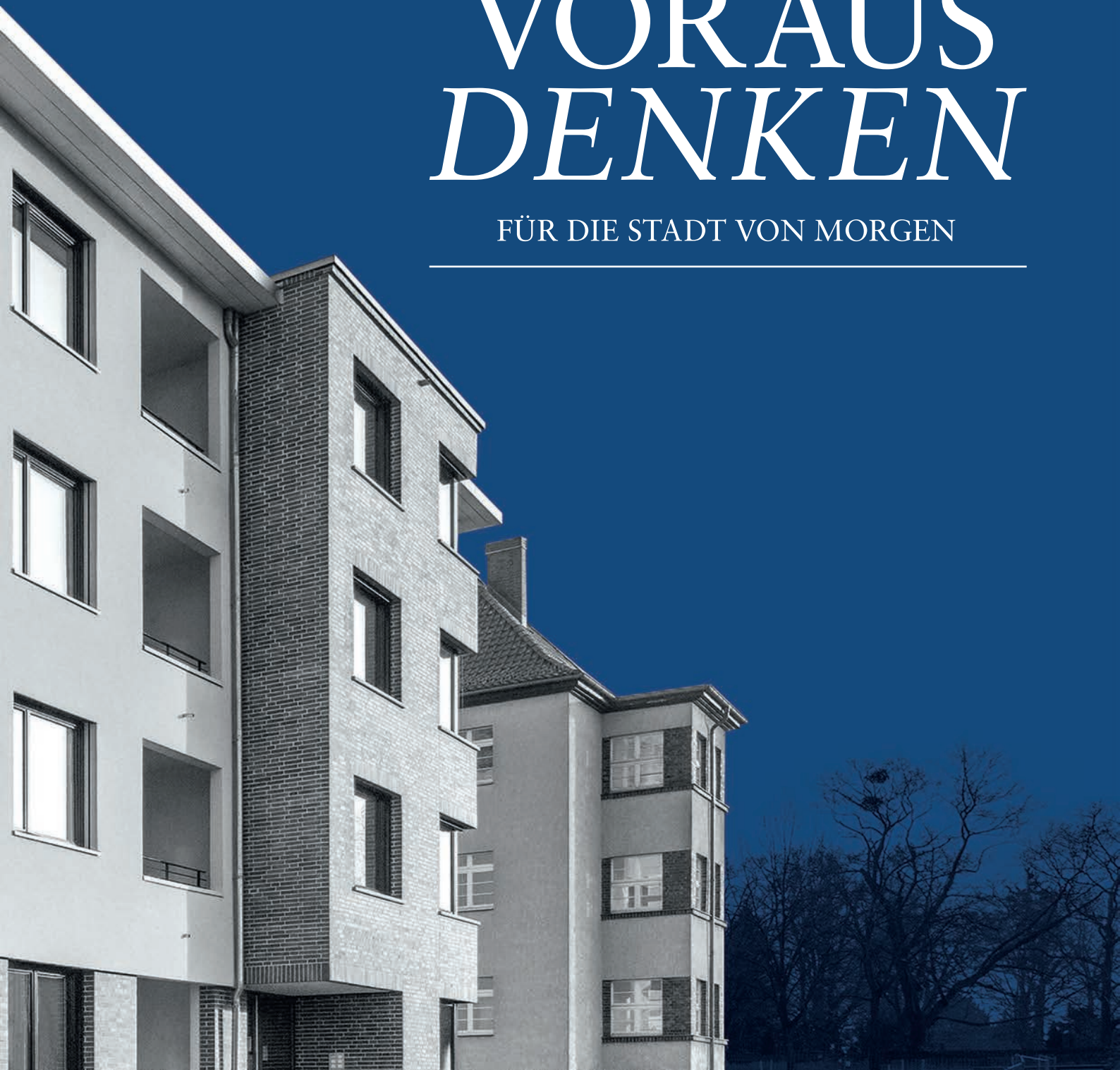




ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2017

VORAUSS DENKEN

FÜR DIE STADT VON MORGEN



VOR AUS *DENKEN*

FÜR DIE STADT VON MORGEN

KONZERNKENNZAHLEN	2
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	3
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	16
FINANZKALENDER 2017/2018	25
KONTAKT UND IMPRESSUM	26

Konzernzwischenmitteilung zum 30. September 2017

KONZERNKENNZAHLEN

Gewinn- und Verlustrechnung		9M/2017	9M/2016	Veränderung
Vertragsmieten	EUR Mio.	553,4	526,1	5,2%
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	461,6	444,7	3,8%
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	28,5	46,4	-38,6%
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	36,9	13,7	169,3%
Verwaltungskosten	EUR Mio.	-58,1	-52,4	10,9%
EBITDA	EUR Mio.	463,6	451,4	2,7%
EBT (bereinigt)	EUR Mio.	368,5	359,8	2,4%
EBT (wie berichtet)	EUR Mio.	1.043,8	929,5	12,3%
Ergebnis nach Steuern	EUR Mio.	706,0	662,6 ³⁾	6,5%
Ergebnis nach Steuern ¹⁾	EUR je Aktie	1,93	1,90 ³⁾	1,6%
FFO I	EUR Mio.	330,0	303,0 ³⁾	8,9%
FFO I (unverwässert) ¹⁾	EUR je Aktie	0,94	0,90 ³⁾	4,4%
FFO I (verwässert) ²⁾	EUR je Aktie	0,89	0,82 ³⁾	8,5%
FFO II	EUR Mio.	358,5	349,4 ³⁾	2,6%
FFO II (unverwässert) ¹⁾	EUR je Aktie	1,02	1,04 ³⁾	-1,9%
FFO II (verwässert) ²⁾	EUR je Aktie	0,97	0,94 ³⁾	3,2%

Bilanz		30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	EUR Mio.	17.941,0	16.005,1	1.935,9
Kurzfristige Vermögenswerte	EUR Mio.	868,2	669,2	199,0
Eigenkapital	EUR Mio.	9.146,6	8.234,0	912,6
Nettofinanzverbindlichkeiten	EUR Mio.	6.785,3	6.185,2	600,1
Loan to Value Ratio (LTV)	in %	37,0	37,7	-0,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	18.942,1	16.783,6	2.158,5

Aktie		30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs (Schlusskurs)	EUR je Aktie	35,92	29,84	20,4%
Anzahl Aktien	Mio.	354,67	337,48	17,19
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	12,7	10,1	25,7%

Net Asset Value (NAV)		30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	11.190,9	10.017,0	1.173,9
EPRA NAV (unverwässert)	EUR je Aktie	31,55	29,68	6,3%
EPRA NAV (verwässert)	EUR je Aktie	31,72	29,69	6,9%

Zeitwerte		30.09.2017	31.12.2016	Veränderung
Fair Value Immobilien ⁴⁾	EUR Mio.	17.207	15.465	1.742
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ⁴⁾	EUR pro m ²	1.718	1.580	8,7%

¹⁾ Auf Basis von rund 351,26 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,44 Mio. in 2016

²⁾ Auf Basis von rund 370,71 Mio. durchschnittlich ausgegebenen Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,81 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

³⁾ Vorjahresangabe geändert

⁴⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen an der Marktkapitalisierung, gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet.

Der Immobilienbestand mit einem Fair Value von rund EUR 17,9 Mrd. umfasst mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zu unserem Immobilienportfolio gehören auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in den deutschen Metropolregionen bilden eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung der Mieten und damit auch die Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflege- und Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund demografischer Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Deutsche Wohnen am Kapitalmarkt

Deutsche Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs

Das kräftige Wirtschaftswachstum in Deutschland hält weiter an. Aufgrund des starken ersten Halbjahres 2017 korrigiert das DIW Berlin (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) seine Prognose für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Gesamtjahr auf 1,9% nach oben. Gestützt wird die Entwicklung von guten weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. So wird für das laufende Jahr ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,8% prognostiziert, der Euroraum dürfte einen Zuwachs von 2,1% verzeichnen.

Aufgrund von Energiepreisschwankungen im vergangenen Jahr prognostiziert das DIW für 2017 eine erhöhte Teuerungsrate von 1,7% (2016: 0,5%). Die Kerninflation, welche die Energiekomponenten nicht berücksichtigt, wird voraussichtlich nur um knapp 1,5% steigen.

Nahezu alle Wirtschaftsbereiche verzeichneten zum Ende des ersten Halbjahres 2017 einen Beschäftigungszuwachs. Gleichzeitig stiegen auch die verfügbaren Einkommen deutlich an. Das DIW berechnet für dieses und das darauffolgende Jahr eine Arbeitslosenquote von 5,7% (2016: 6,1%).¹⁾

Frühindikatoren auf Mehrjahreshoch führen zu steigenden Aktienkursen

Anhaltend gute Wirtschaftsdaten im Euroraum mit dem Ifo-Index auf einem Allzeithoch, verbesserte Konjunkturtrends, der steigende Ölpreis und die gute Berichtssaison sorgten im dritten Quartal 2017 für Kursgewinne an den Aktienmärkten.

Der DAX gewann im dritten Quartal 4,1%, nachdem er – belastet durch den starken Euro – zwischenzeitlich auf ein Fünf-Monats-tief unter 12.000 Punkte gerutscht war. Insgesamt stieg der DAX seit Jahresbeginn um 11,7%. Im gleichen Zeitraum gewann der MDAX 17,1% und schloss bei 25.994 Punkten.

EZB-Präsident Mario Draghi betonte auf der Sitzung im September, dass die jüngste Eurostärke zu einer rückläufigen Inflation führen könnte. Ein Zurückfahren der expansiven Geldpolitik blieb im dritten Quartal 2017 aus.

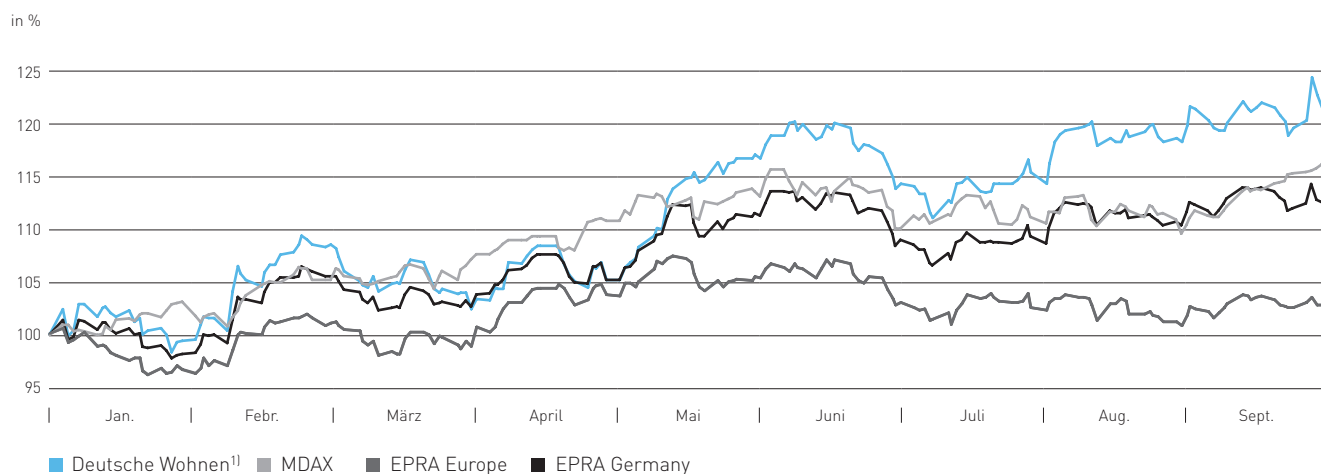
¹⁾ DIW: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Herbst 2017

Deutsche Wohnen-Aktie schlägt Vergleichsindizes

Die Deutsche Wohnen-Aktie beendete die ersten neun Monate 2017 mit einem Schlusskurs von EUR 35,92 und realisierte damit eine Kursperformance von ca. 20%²⁾ im Vergleich zum Jahresanfang. Die Aktie entwickelte sich damit deutlich besser als die deutschen Aktienindizes DAX und MDAX. Der Immobilien-Index EPRA Germany stieg in den ersten neun Monaten des Jahres um rund 14%, während der EPRA Europe im gleichen Zeitraum nur rund 3,5% zulegte.

Die Marktkapitalisierung der Deutsche Wohnen SE stieg zum Ende des dritten Quartals 2017 um knapp 17% auf EUR 12,7 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr. Der durchschnittliche Tagesumsatz im Xetra-Handel hat sich von EUR 23,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2016 auf EUR 26,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2017 um rund 13% weiter erhöht. Das durchschnittliche Xetra-Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie lag in den ersten neun Monaten 2017 bei 814.365 Aktien am Tag. Zudem wurden durchschnittlich 790.016 Aktien pro Tag über alternative Plattformen gehandelt.

Kursentwicklung der Aktie 9M/2017 (indexiert)



Kennzahlen zur Aktie

	9M/2017	9M/2016
Anzahl der Aktien in Mio.	rd. 354,67	rd. 337,47
Schlusskurs am Ende von 9M ¹⁾ in EUR	35,92	32,36
Marktkapitalisierung in EUR Mrd.	rd. 12,7	rd. 10,9
Neunmonatshöchstkurs ¹⁾ in EUR	36,50	34,83
Neunmonatstiefstkurs ¹⁾ in EUR	28,71	22,00 [21,60] ³⁾
Durchschnittliches XETRA-Tagesvolumen ²⁾	814.365	854.940

¹⁾ Schlusskurs XETRA-Handel

²⁾ Gehandelte Stücke

³⁾ Kurse in Klammern angepasst um Kapitalerhöhungen und Dividendenzahlungen

Quelle: Bloomberg, Stand: 29.09.2017

²⁾ Bereinigt um Dividendenzahlung in 2017

Breite Analysten Coverage

Insgesamt beobachten derzeit³¹ 30 Analysten die Entwicklung der Deutsche Wohnen SE. Die aktuellen³¹ Kursziele reichen von EUR 31,20 bis zu EUR 45,00 pro Aktie. Dabei gehen 21 Analysten von einem Kursziel größer/gleich EUR 36,00 pro Aktie aus. Der Consensus aller Analysteneinschätzungen liegt mit EUR 37,93 pro Aktie rund 6% oberhalb des Schlusskurses zum Ende der ersten neun Monate 2017.

Rating	Anzahl
Add/Buy/Kaufen/Outperform/Overweight	18
Equal Weight/Halten/Hold//Neutral	9
Sell	2
Keine Angabe	1

Im intensiven Dialog mit Analysten und Investoren

Die Deutsche Wohnen führt mit ihren Aktionären und Investoren einen intensiven Dialog. Wir nutzen dafür insbesondere Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. So präsentierte die Deutsche Wohnen in den ersten neun Monaten 2017 ihr Geschäftsmodell im Rahmen von Roadshows und Investorenkonferenzen unter anderem in New York, London, Paris, Amsterdam und Brüssel. Im vierten Quartal 2017 ist die Teilnahme an weiteren Konferenzen und Roadshows geplant.

Einen Terminüberblick gibt der Finanzkalender auf [S. 25](#). Dieser wird regelmäßig auf unserer Investor-Relations-Homepage aktualisiert.

³¹ Stand: 30.09.2017

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 30. September 2017 rund 161.000 Wohn- und ca. 2.500 Gewerbeeinheiten. In den strategischen Kern- und Wachstumsregionen befinden sich 99 % unserer Bestände. Unsere Schwerpunktregion ist der Großraum Berlin mit einem Anteil von 71 % der Wohnungen am Gesamtportfolio.

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Wohnen) für den Gesamtbestand belief sich zum 30. September 2017 auf EUR 6,33 pro m² (Vorjahr: EUR 6,05 pro m²) bei einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,1 % (Vorjahr: 1,8 %).

30.09.2017						
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	in Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	Anzahl
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	159.496	9.586	99,1	6,35	2,1	2.470
Core+	140.601	8.420	87,4	6,44	2,0	2.266
Großraum Berlin	114.314	6.796	71,0	6,37	2,0	1.787
Rhein-Main	9.839	593	6,1	7,54	2,4	132
Dresden/Leipzig	5.136	337	3,2	5,65	3,9	225
Rheinland	5.008	312	3,1	6,23	0,7	27
Mannheim/Ludwigshafen	4.923	303	3,1	5,98	2,0	43
Sonstige Core+	1.381	79	0,9	9,89	0,5	52
Core	18.895	1.166	11,7	5,65	2,2	204
Hannover/Braunschweig	9.127	589	5,7	5,75	1,9	91
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,59	2,3	21
Kernstädte neue Bundesländer	4.813	283	3,0	5,50	2,8	92
Non-Core	1.429	92	0,9	4,91	5,7	19
Gesamt	160.925	9.678	100,0	6,33	2,1	2.489

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

Portfolioentwicklung

Akquisitionen

In den ersten neun Monaten 2017 haben wir rund 5.800 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem Kaufpreis von insgesamt rund EUR 920 Mio. ausschließlich in Core⁺-Märkten erworben. Davon liegen rund 4.400 Einheiten in Berlin sowie rund 1.300 Einheiten in Leipzig und Dresden.

Verkäufe

Die anhaltend starke Nachfrage insbesondere auf dem Wohnimmobilienmarkt nutzen wir weiterhin für Portfoliobereinigungen. So wurden im Berichtszeitraum Verträge über den Verkauf von rund 2.300 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von über EUR 200 Mio. und einer Bruttomarge von 20 % abgeschlossen. Dies betraf im Wesentlichen Portfolios in Non-Care-Märkten wie Oberhausen, Kaiserslautern und Saarbrücken.

Für weitere Informationen zu den Verkäufen verweisen wir auf das Segmentergebnis aus dem Verkauf auf [D10](#).

Operative Entwicklung

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung der Vertragsmieten sowie des Leerstands im Like-for-like-Vergleich, das heißt nur für Wohnbestände, die in den letzten zwölf Monaten durchgehend im Unternehmen bewirtschaftet wurden.

Like-for-like	Wohneinheiten Anzahl	30.09.2017	30.09.2016	Entwicklung in %	30.09.2017	30.09.2016
		Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²	Vertragsmiete ¹⁾ EUR/m ²		Leerstand in %	Leerstand in %
Gesamt	155.238	6,31	6,05	4,1	1,9	1,6
Vermietungsbestand²⁾	150.302	6,32	6,07	4,2	1,7	1,5
Core ⁺	131.620	6,42	6,14	4,5	1,6	1,5
Großraum Berlin	108.114	6,35	6,04	5,0	1,7	1,5
Rhein-Main	8.821	7,64	7,42	2,9	1,8	1,4
Rheinland	4.913	6,22	6,12	1,6	0,6	1,2
Mannheim/Ludwigshafen	4.418	5,96	5,70	4,5	0,7	0,6
Dresden/Leipzig	3.973	5,41	5,33	1,6	2,2	2,4
Sonstige Core ⁺	1.381	9,89	9,78	1,1	0,5	1,3
Core	18.682	5,65	5,56	1,7	2,2	1,8
Hannover/Braunschweig	9.089	5,74	5,64	1,9	1,9	1,9
Kiel/Lübeck	4.945	5,59	5,52	1,4	2,3	1,6
Kernstädte neue Bundesländer	4.648	5,51	5,43	1,5	2,7	2,0

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Ohne Verkaufsbestand und Non-Core

Das Like-for-like-Wachstum belief sich im Vermietungsbestand auf 4,2%, im Großraum Berlin sogar auf 5,0%. Dabei wurde das Mietwachstum auch von Mietanpassungen auf Basis des im Mai veröffentlichten Berliner Mietspiegels beeinflusst.

Die Leerstandsrate blieb im Vermietungsbestand mit 1,7% auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 1,5%). Der leichte Anstieg resultiert aus modernisierungsbedingten Leerständen im Rahmen unserer Capex-Projekte.

Portfolioinvestitionen

In den ersten neun Monaten 2017 wurden EUR 216,2 Mio. oder rund EUR 29,03 pro m² (Vorjahr: EUR 147,9 Mio. beziehungsweise rund EUR 20,08 pro m²) in die Instandhaltung und Modernisierung des Immobilienportfolios investiert. Vor dem Hintergrund

unseres umfangreichen Modernisierungsprogramms werden sich die Investitionen hier künftig weiter erhöhen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung der abgelaufenen Berichtsperiode im Vorjahresvergleich dar:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Instandhaltung	74,1	64,4
in EUR/m ² p.a.	9,95 ¹⁾	8,75 ¹⁾
Modernisierung	142,1	83,5
in EUR/m ² p.a.	19,08 ¹⁾	11,34 ¹⁾
Instandhaltung und Modernisierung	216,2	147,9
in EUR/m² p.a.	29,03¹⁾	20,08¹⁾

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Pflegeimmobilien

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten verfügt die Deutsche Wohnen über 51 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen.

Einen Teil der Pflegeimmobilien betreibt die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir mit 49% beteiligt sind. Zum 30. September 2017 bewirtschaftete die KATHARINENHOF® 23 Einrichtungen, davon befinden sich 22 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value von EUR 244 Mio.

Die Auslastung der Einrichtungen (ohne ambulante Pflege) belief sich im Berichtszeitraum auf durchschnittlich rund 98,2% (Vorjahreszeitraum: 98,7%) und bewegt sich somit auf einem unverändert hohen Niveau.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen seit dem 1. Januar 2017 Eigentümerin von 28 hauptsächlich in Westdeutschland gelegenen Pflegeheimen, die an namhafte Betreiber langfristig vermietet sind. Der Fair Value dieser Einrichtungen beträgt zum Stichtag EUR 444 Mio.

Angesichts der hohen Attraktivität des deutschen Pflegemarktes, der von einer steigenden Nachfrage durch demografische Trends gekennzeichnet ist, beabsichtigen wir, das Pflegesegment weiter auszubauen.

Pflegeimmobilien

Im Betrieb der KATHARINENHOF®

30.09.2017

Bundesland	Einrichtungen Anzahl	Plätze			Gesamt Anzahl	Belegung in %
		Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl			
Region Berlin	12	1.070	371	1.441	98,7	
Hamburg	3	335	157	492	94,5	
Sachsen	7	436	56	492	100,0	
Niedersachsen	1	131	-	131	98,9	
Summe KATHARINENHOF®-Einrichtungen	23	1.972	584	2.556	98,2	

Pflegeimmobilien

Mit weiteren Betreibern

30.09.2017

Bundesland	Einrichtungen Anzahl	Pflege Anzahl	Betreutes Wohnen Anzahl	Gesamt Anzahl	WALT
Bayern	7	999	-	999	11,7
Nordrhein-Westfalen	5	721	187	908	13,0
Niedersachsen	4	661	-	661	10,4
Rheinland-Pfalz	4	409	208	617	12,6
Baden-Württemberg	5	557	16	573	13,2
Sonstige	3	374	-	374	9,3
Summe weitere Betreiber	28	3.721	411	4.132	11,9
Pflege gesamt	51	5.693	995	6.688	

Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Geschäftsentwicklung einzelner Segmente sowie weitere Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	461,6	444,7
Ergebnis aus Verkauf	28,5	46,4
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	36,9	13,7
Verwaltungskosten	-58,1	-52,4
Sonstige Aufwendungen/Erträge	-5,3	-1,0
Betriebsergebnis (EBITDA)	463,6	451,4
Abschreibungen	-5,2	-4,6
Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	885,9	731,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,3	1,5
Finanzergebnis	-301,8	-250,1
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.043,8	929,5
Laufende Steuern	-30,2	-21,3
Latente Steuern	-307,6	-245,6 ¹⁾
Periodenergebnis	706,0	662,6¹⁾

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

Das Periodenergebnis ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 43,4 Mio. auf EUR 706,0 Mio. gestiegen. Dies ist zum einen auf das höhere Betriebsergebnis (EBITDA) und auf das gestiegene Ergebnis aus der Anpassung der Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Zum anderen sind höhere Aufwendungen im Finanzergebnis und für latente Steuern angefallen, die sich vornehmlich aus Bewertungen ergaben.

Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern zeigt die normalisierte Ergebnisentwicklung:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Ergebnis vor Steuern	1.043,8	929,5
Ergebnis aus der Bewertung von Immobilien	-885,9	-731,3
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	178,3	155,2
Einmalaufwendungen und -erträge	32,3	6,4
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern	368,5	359,8

Die einmaligen Aufwendungen und Erträge von EUR 32,3 Mio. in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 sind im Wesentlichen für die frühzeitige Ablösung von Darlehen und Zinssicherungsgeschäften sowie für die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen angefallen.

Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung

Das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung überschreitet erwartungsgemäß das Vorjahresniveau.

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Vertragsmieten	553,4	526,1
Nicht umlagefähige Betriebskosten	-8,0	-6,2
Inkasso	-4,3	-4,8
Instandhaltung	-74,1	-64,4
Sonstiges	-5,4	-6,0
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	461,6	444,7
Personal- und Sachkosten	-33,0	-30,1
Operatives Ergebnis (NOI)	428,6	414,6
NOI-Marge in %	77,4	78,8
NOI in EUR pro m ² und Monat ¹⁾	4,80	4,69
Veränderung in %	2,3	

¹⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Zukäufe sowie Mietsteigerungen im Gesamtbestand führten zu einer Erhöhung der Vertragsmieten im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen EUR 74,1 Mio. (Vorjahr: EUR 64,4 Mio.) beziehungsweise EUR 9,95 pro m² p.a.⁴⁾ (Vorjahr: EUR 8,75 pro m² p.a.)⁴⁾. Im Verhältnis zur Vertragsmiete sind die Aufwendungen für Instandhaltung von ca. 12,2% auf ca. 13,4% gestiegen.

Ergebnis aus Verkauf

Die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform für Eigennutzer und Kapitalanleger bleibt weiterhin hoch. Bis zum 30. September 2017 wurden insgesamt 3.072 Einheiten verkauft, die einen voraussichtlichen Nutzen- und Lasten-Wechsel in 2017 haben werden. Davon entfielen 409 Einheiten auf Kaufverträge, die im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen wurden.

	Einheiten	Transaktions-	IFRS-	Bruttomarge	
	Anzahl	volumen EUR Mio.	Buchwertabgang EUR Mio.	EUR Mio.	in %
Wohnungsprivatisierung	734	108,7	84,2	24,5	29
Institutioneller Verkauf	2.338	208,7	174,2	34,5	20
	3.072	317,4	258,4	59,0	23

Die Bruttomargen bewegen sich trotz der Aufwertungen der vergangenen zwei Jahre auf einem weiterhin hohen Niveau.

Von den 3.072 verkauften Einheiten hatten 2.174 bereits Nutzen- und Lasten-Wechsel in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 (Vorjahreszeitraum: 3.605) und sind somit in das Verkaufsergebnis eingeflossen:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Erlöse aus Verkäufen	199,5	301,0
Verkaufskosten	-6,2	-8,2
Nettoerlöse	193,3	292,8
Buchwertabgänge	-164,8	-246,4
Ergebnis aus Verkauf	28,5	46,4

Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Erlöse und Kosten im Segment Pflege und Betreutes Wohnen:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Erlöse		
Pflege	53,9	41,5
Betreutes Wohnen	6,5	4,9
Pachterträge	20,5	0,0
Pachterträge KATHARINENHOF®	10,9	8,9 ¹⁾
Sonstige	9,0	6,0
	100,8	61,3
Kosten		
Pflege- und Verwaltungskosten	-15,8	-12,0
Personalkosten	-36,9	-26,7
Pachtobjekte	-0,3	0,0
Pachtaufwendungen KATHARINENHOF®	-10,9	-8,9 ¹⁾
	-63,9	-47,6
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	36,9	13,7
Zurechenbare laufende Zinsen	-3,1	-3,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen nach Zinsen	33,8	10,4

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

Das Ergebnis aus dem Segment Pflege und Betreutes Wohnen der von der KATHARINENHOF® betriebenen Einrichtungen betrug vor Pachtaufwendungen (EBITDAR) EUR 17,5 Mio. für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017. Dies entspricht einer EBITDAR-Marge von 25,2%.

⁴⁾ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

Die im Vergleich zur Vorperiode gestiegenen Erlöse und Kosten sind insbesondere auf Zukäufe zurückzuführen. Zum 31. Dezember 2016 wurden die Immobilien und Betriebe von drei Pflegeeinrichtungen in Hamburg übernommen. Weiterhin wurden zum 1. Januar 2017 die Immobilien von 28 Pflegeeinrichtungen, die langfristig an weitere Betreiber verpachtet sind, erworben.

Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind Personal- und Sachkosten ohne das Segment Pflege und Betreutes Wohnen enthalten.

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Personalkosten	-37,6	-32,9
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	-1,2	-1,6
Sachkosten	-19,3	-17,9
Summe Verwaltungskosten	-58,1	-52,4

Im Verhältnis zu den Vertragsmieten betragen die Verwaltungskosten ca. 10,5 % (Vorjahreszeitraum: 10,0 %).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Laufende Zinsaufwendungen	-74,8	-79,3
Aufzinsung von Verbindlichkeiten und Pensionen	-17,2	-9,9
Transaktionsbedingte Zinsaufwendungen	-32,8	-6,4
Zeitwertanpassung der derivativen Finanzinstrumente	3,2	-10,9
Zeitwertanpassung von Wandelschuldverschreibungen	-181,5	-144,3
	-303,1	-250,8
Zinserträge	1,3	0,7
Finanzergebnis	-301,8	-250,1

Der Rückgang der laufenden Zinsaufwendungen resultiert hauptsächlich aus der Refinanzierung und Rückführung von Darlehen, die im Laufe des letzten Geschäftsjahres vorgenommen wurden. Ferner profitiert die Deutsche Wohnen bei den variabel verzinslichen Darlehen weiterhin vom aktuell geringen Zinsniveau.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 wurden einzelne Portfoliofinanzierungen abgelöst oder zu neuen Zins- und Tilgungskonditionen prolongiert und teilweise aufvalutiert. Hierbei sind für die Darlehen und die damit zusammenhängenden Zinssicherungsgeschäfte Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen, die mit EUR 18,9 Mio. in den transaktionsbedingten Zinsaufwendungen enthalten sind.

Die transaktionsbedingten Zinsaufwendungen enthalten darüber hinaus Aufwendungen in Höhe von EUR 7,4 Mio. aus der Platzierung einer 2024 fälligen Wandelschuldverschreibung von nominal EUR 800 Mio. aus dem ersten Quartal 2017. Da die Bewertung der Wandelschuldverschreibung zum Marktwert erfolgt, werden die Ausgabekosten nicht über die Laufzeit abgegrenzt, sondern sofort als Aufwand realisiert. Weitere transaktionsbedingte Zinsaufwendungen in Höhe von EUR 5,7 Mio. sind bis zum Abschlussstichtag im Zusammenhang mit der Platzierung einer neuen Wandelschuldverschreibung angefallen, die am 4. Oktober 2017 zu einem Gesamtnennbetrag von EUR 800 Mio. und mit einer Laufzeit bis Januar 2026 ausgegeben worden ist.

Die Kursentwicklung der Wandelschuldverschreibungen folgt dem Aktienkurs der Deutsche Wohnen SE. Die Wandelschuldverschreibungen werden in der Konzernbilanz mit dem Fair Value bilanziert. Aufgrund der positiven Kursentwicklung ergab sich ein Bewertungsverlust. Der aktuelle Aktienkurs ist höher als der zugrunde liegende Wandlungspreis der in 2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibung, sodass diese Wandelschuldverschreibung im Geld ist. Daraus ergeben sich bei der Berechnung auf verwässerter Basis positive Effekte bei den Bilanzkennzahlen LTV oder EPRA NAV.

Ertragsteuern

Die Ertragsteuern in Höhe von EUR 337,8 Mio. beinhalten EUR 307,6 Mio. latente Steuern sowie laufende Ertragsteuern in Höhe von EUR 30,2 Mio. Die laufenden Ertragsteuern enthalten mit EUR 1,4 Mio. den nicht liquiditätswirksamen Ertragsteueranteil für die Kosten der Barkapitalerhöhung vom Februar 2017. Die Aufwendungen für latente Steuern stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie mit der Ablösung der Wandelschuldverschreibung 2013, für deren Marktbewertung bis zur Tilgung aktive latente Steuern bestanden.

Vermögens- und Finanzlage

Ausgewählte Kennzahlen der Konzernbilanz:

	30.09.2017		31.12.2016	
	EUR Mio.	%	EUR Mio.	%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.941,0	95	16.005,1	95
Sonstige langfristige Vermögenswerte	132,9	1	109,3	1
Summe langfristige Vermögenswerte	18.073,9	96	16.114,4	96
Kurzfristiges Vermögen	473,2	2	477,0	3
Zahlungsmittel	395,0	2	192,2	1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	868,2	4	669,2	4
Bilanzsumme	18.942,1	100	16.783,6	100
Eigenkapital	9.146,6	48	8.234,0	49
Finanzverbindlichkeiten	4.793,6	25	4.600,0	28
Wandelschuldverschreibungen	1.553,5	8	1.045,1	6
Unternehmensanleihen	833,2	4	732,3	4
Steuerschulden	50,6	0	48,3	0
Pensionsverpflichtungen	64,9	0	67,6	0
Passive latente Steuern	1.997,9	11	1.687,1	10
Sonstige Verbindlichkeiten	501,8	4	369,2	3
Summe Verbindlichkeiten	9.795,5	52	8.549,6	51
Bilanzsumme	18.942,1	100	16.783,6	100

Die größte Bilanzposition stellen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar, die sich im Wesentlichen durch die Aufwertung zum 30. Juni 2017 in Höhe von EUR 885,9 Mio. sowie aufgrund von Zukäufen im Vergleich zum 31. Dezember 2016 erhöht haben.

Das Eigenkapital des Konzerns stieg in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 absolut um EUR 912,6 Mio. bei einer nahezu unveränderten Eigenkapitalquote von rund 48%. Im Februar 2017 hat die Deutsche Wohnen rund 17,2 Mio. neue Inhaberaktien im Rahmen einer Barkapitalerhöhung ausgegeben und dafür EUR 540,9 Mio. nach Kosten erzielt. Weiterhin wurden in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 rund 11 Tsd. Inhaberaktien im Tausch gegen rund 5 Tsd. Inhaberaktien der GSW Immobilien AG ausgegeben. Dieser Aktientausch erfolgte auf der Grundlage der Regelungen des Beherrschungsvertrags zwischen beiden Gesellschaften zum Andienungsrecht der außenstehenden Aktionäre. Darüber hinaus hat sich das Kapital der Deutsche Wohnen um das Gesamtergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2017 von EUR 713,5 Mio. erhöht und durch die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 um EUR 262,4 Mio. verringert.

Im ersten Halbjahr 2017 wurde die in 2013 ausgegebene und 2020 fällige Wandelschuldverschreibung frühzeitig im aktuell günstigen Marktumfeld refinanziert. Aufgrund der Marktwerte einschließlich Rückkaufprämie ergab sich für den im ersten Quartal 2017 getilgten Nominalbetrag (EUR 249,4 Mio. von insgesamt EUR 250 Mio.) ein Tilgungsbetrag von EUR 471,4 Mio. Die noch verbleibenden Wandelschuldverschreibungen des Jahres 2013 wurden im zweiten Quartal 2017 in Höhe des Nominalwerts von EUR 0,6 Mio. getilgt.

Eine neue Wandelschuldverschreibung wurde im Februar 2017 ausgegeben. Diese in 2024 fällige Wandelschuldverschreibung über nominal EUR 800 Mio. wird mit 0,325% p.a. verzinst und hat einen Wandlungspreis je Aktie von anfänglich EUR 48,58, der sich aufgrund der Dividende für 2016 zwischenzeitlich auf EUR 48,30 je Aktie verringert hat.

Die Verbindlichkeiten aus Wandelschuldverschreibungen erhöhten sich weiterhin aufgrund von Marktwertschwankungen um EUR 181,5 Mio. Der Nominalbetrag der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.200 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen haben sich durch die Ausgabe von langlaufenden Namensschuldverschreibungen sowie durch die Ausgabe und Tilgung von kurzlaufenden Commercial Papers verändert.

Die passiven latenten Steuern stiegen im Vergleich zum Vorjahresstichtag hauptsächlich aufgrund der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern und auf Veränderungen beim Finanzierungsleasing zurückzuführen.

Der EPRA NAV hat sich wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2017	31.12.2016
Eigenkapital (vor nicht beherrschenden Anteilen)	8.842,2	7.965,6
Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente	20,0	47,0
Latente Steuern	2.328,7	2.004,4
EPRA NAV (unverwässert)	11.190,9	10.017,0
Anzahl Aktien (unverwässert) in Mio.	354,7	337,5
EPRA NAV (unverwässert) in EUR je Aktie	31,55	29,68
Effekte aus der Umwandlung der Wandelanleihen	678,0	992,3
EPRA NAV (verwässert)	11.868,9	11.009,3
Anzahl Aktien (verwässert) in Mio.	374,1	370,8
EPRA NAV (verwässert) in EUR je Aktie	31,72	29,69

Der EPRA NAV (unverwässert) ist absolut um EUR 1.173,9 Mio. gestiegen. Hierzu haben die Aufwertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2017 um EUR 885,9 Mio. sowie die Kapitalerhöhung im Februar 2017 mit EUR 542,3 Mio. beigetragen, während die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2016 den EPRA NAV (unverwässert) im zweiten Quartal 2017 um EUR 262,4 Mio. verringerte.

Der EPRA NAV (verwässert) berücksichtigte zum Abschlussstichtag die Verwässerung durch die in 2014 ausgegebene, tief im Geld stehende Wandelschuldverschreibung. Zum 31. Dezember 2016 ergab sich darüber hinaus eine Verwässerung durch die seinerzeit ebenfalls im Geld stehende, in 2013 ausgegebene Wandelschuldverschreibung, welche im ersten Halbjahr 2017 vollständig zurückgeführt wurde. Die in 2017 ausgegebene Wandelschuldverschreibung führte zu keinen Verwässerungen.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 wie folgt entwickelt:

EUR Mio.	30.09.2017	31.12.2016
Finanzverbindlichkeiten	4.793,6	4.600,0
Wandelschuldverschreibungen	1.553,5	1.045,1
Unternehmensanleihen	833,2	732,3
	7.180,3	6.377,4
Zahlungsmittel	-395,0	-192,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	6.785,3	6.185,2
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.941,0	16.005,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	30,8	29,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	345,1	381,5
	18.316,9	16.415,8
Loan to Value Ratio in %	37,0	37,7

Der Loan to Value beträgt zum Stichtag rund 37,0%. Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios einschließlich der Wandelschuldverschreibungen und der Unternehmensanleihen beläuft sich per 30. September 2017 auf ca. 1,4% bei einer Hedging-Quote von rund 86%.

Der Cashflow des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit vor An- und Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, vor Ertragsteuer- und vor Zinszahlungen	389,0	303,1
Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	53,5	-277,5
Zinszahlungen	-80,4	-83,4
Ertragsteuerzahlungen	-49,9	-37,1
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	312,2	-94,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-735,5	-528,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	626,1	239,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	202,8	-383,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	395,0	277,8

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit enthielt in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 Auszahlungen für Investitionen in Höhe von EUR 889,2 Mio., von denen EUR 735,9 Mio. Auszahlungen für Zukäufe betrafen. Dem standen Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 138,4 Mio. gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthielt im Berichtszeitraum insbesondere die Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung vom Februar 2017 von EUR 540,9 Mio. nach Kosten, die Auszahlung für die Tilgung der in 2013 begebenen Wandelschuldverschreibung in Höhe von EUR 472 Mio. und Einzahlungen aus der Ausgabe einer neuen Wandelschuldverschreibung von EUR 800 Mio. Die von der Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE für das Geschäftsjahr 2016 beschlossene Dividende führte zu einer Auszahlung in Höhe von EUR 262,4 Mio.

Die für uns maßgebliche Kennzahl Funds from Operations (FFO I) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 9% gestiegen:

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016
EBITDA	463,6	451,4
Sonstige einmalige Aufwendungen und Erträge	-0,1	0,0
Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen	0,3	0,0
EBITDA (bereinigt)	463,8	451,4
Ergebnis aus Verkauf	-28,5	-46,4
Langfristige Vergütungskomponente (aktienbasiert)	1,2	1,6 ¹⁾
At-Equity-Bewertung	1,3	1,5
Zinsaufwendungen/-erträge	-74,2	-78,6
Ertragsteuern	-28,8	-21,3
Minderheiten	-4,8	-5,2
FFO I	330,0	303,0¹⁾
Ergebnis aus Verkauf	28,5	46,4
FFO II	358,5	349,4¹⁾
FFO I je Aktie in EUR (unverwässert) ²⁾	0,94	0,90 ¹⁾
FFO I je Aktie in EUR (verwässert) ³⁾	0,89	0,82
FFO II je Aktie in EUR (unverwässert) ²⁾	1,02	1,04 ¹⁾
FFO II je Aktie in EUR (verwässert) ³⁾	0,97	0,94

¹⁾ Vorjahresangabe geändert

²⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 351,26 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 337,44 Mio. in 2016

³⁾ Basierend auf dem gewichteten Durchschnitt von rund 370,71 Mio. ausstehenden Aktien in 2017 beziehungsweise rund 370,81 Mio. in 2016; jeweils bei unterstellter Wandlung der im Geld stehenden Wandelschuldverschreibungen

Nachtragsbericht

Anfang Oktober 2017 hat die Deutsche Wohnen neue Wandelschuldverschreibungen mit einer Endfälligkeit im Jahr 2026 und einem Gesamtvolumen von EUR 800 Mio. ausgegeben.

Die neuen Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrags bei institutionellen Investoren platziert. Sie werden mit einem Kupon von 0,60% p.a. verzinst. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 50,8460 und entspricht einer Wandlungsprämie von 40% über dem Referenzkurs von EUR 36,3186 je Aktie. Die Wandelschuldverschreibungen sind anfänglich in rund 15,7 Mio. neue oder existierende Aktien der Deutsche Wohnen wandelbar oder können in bar zurückgezahlt werden.

Der Emissionserlös der neuen Wandelschuldverschreibungen wurde größtenteils für den Rückkauf der bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2014 in Höhe von annähernd 99% des ausstehenden Gesamtnennbetrags genutzt. Aufgrund der Marktwerte einschließlich Rückkaufprämie ergab sich ein Tilgungsbetrag von knapp EUR 723 Mio. Die noch verbleibenden Wandelschuldverschreibungen 2014 sollen im vierten Quartal 2017 getilgt werden.

Mit dieser Kapitalmarkttransaktion hat die Deutsche Wohnen anstehende Fälligkeiten frühzeitig refinanziert, eine mögliche Verwässerung der Aktionäre reduziert und das günstige Zinsumfeld genutzt.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag sind uns nicht bekannt.

Prognosebericht

Für das erwartete Like-for-like-Mietwachstum 2017 erhöhte die Deutsche Wohnen ihre Prognose im Rahmen der Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2017 von 3,5% auf über 4% für den gesamten Vermietungsbestand. Darüber hinaus halten wir an unserer Prognose im Rahmen der Veröffentlichung unserer Geschäftszahlen 2016 vom März 2017 fest.

Für das Gesamtjahr 2017 erwarten wir unverändert, einschließlich der bereits angekündigten Akquisitionen, einen FFO I von mindestens EUR 425 Mio.

Berlin, 13. November 2017

Deutsche Wohnen SE
Der Vorstand



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender



Lars Wittan
Stellvertretender
Vorstandsvorsitzender



Philip Grosse
Vorstand

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ	17
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	19
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	20
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG	21
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	23

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2017

EUR Mio.	30.09.2017	31.12.2016
AKTIVA		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	17.941,0	16.005,1
Sachanlagen	90,8	55,9
Immaterielle Vermögenswerte	18,7	20,5
Derivative Finanzinstrumente	1,5	0,0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	21,2	32,2
Aktive latente Steuern	0,7	0,7
Langfristige Vermögenswerte	18.073,9	16.114,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	345,1	381,5
Andere Vorräte	3,5	3,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19,1	16,4
Forderungen aus Ertragsteuern	61,9	36,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9,3	7,4
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	3,5	2,4
Zahlungsmittel	395,0	192,2
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	837,4	640,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	30,8	29,2
Kurzfristige Vermögenswerte	868,2	669,2
Summe Aktiva	18.942,1	16.783,6

EUR Mio.	30.09.2017	31.12.2016
PASSIVA		
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	354,7	337,5
Kapitalrücklage	3.972,0	3.445,3
Kumuliertes sonstiges Konzernergebnis	-29,4	-36,9
Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital	4.544,9	4.219,7
Summe des auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Eigenkapitals	8.842,2	7.965,6
Nicht beherrschende Anteile	304,4	268,4
Summe Eigenkapital	9.146,6	8.234,0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.667,3	4.533,5
Wandelschuldverschreibungen	819,7	1.043,9
Unternehmensanleihen	819,0	496,3
Pensionsverpflichtungen	64,9	67,6
Derivative Finanzinstrumente	14,0	34,8
Sonstige Rückstellungen	13,2	15,5
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	216,8	90,3
Passive latente Steuern	1.997,9	1.687,1
Summe langfristige Verbindlichkeiten	8.612,8	7.969,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	126,3	66,5
Wandelschuldverschreibungen	733,8	1,2
Unternehmensanleihen	14,2	236,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195,1	161,6
Sonstige Rückstellungen	8,2	8,3
Derivative Finanzinstrumente	7,5	12,2
Steuerschulden	50,6	48,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	43,3	41,3
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	3,7	5,2
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	1.182,7	580,6
Summe Passiva	18.942,1	16.783,6

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016 angepasst	Q3/2017	Q3/2016 angepasst
Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung	553,4	526,1	186,9	178,3
Aufwendungen aus der Wohnungsbewirtschaftung	-91,8	-81,4	-31,6	-25,7
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	461,6	444,7	155,3	152,6
Verkaufserlöse	199,5	301,0	48,4	80,1
Davon Umsatzerlöse	105,6	27,1	6,6	7,2
Verkaufskosten	-6,2	-8,2	-1,6	-2,2
Buchwertabgang	-164,8	-246,4	-38,8	-68,2
Davon für Umsatzerlöse	-88,6	-18,9	-5,0	-5,1
Ergebnis aus Verkauf	28,5	46,4	8,0	9,7
Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen	89,9	52,4	30,4	17,8
Aufwendungen für Pflege und Betreutes Wohnen	-53,0	-38,7	-18,2	-12,8
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	36,9	13,7	12,2	5,0
Verwaltungskosten	-58,1	-52,4	-18,2	-17,8
Sonstige Aufwendungen	-10,8	-3,8	-6,5	-1,9
Sonstige Erträge	5,5	2,8	1,7	0,6
Zwischenergebnis	463,6	451,4	152,5	148,2
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	885,9	731,3	0,0	0,0
Abschreibungen	-5,2	-4,6	-1,7	-1,6
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	1.344,3	1.178,1	150,8	146,6
Finanzerträge	1,3	0,7	0,3	0,1
Ergebnis aus der Zeitwertanpassung derivativer Finanzinstrumente und von Wandelschuldverschreibungen	-178,3	-155,2	-53,6	-60,0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1,3	1,5	0,6	0,6
Finanzaufwendungen	-124,8	-95,6	-40,4	-36,9
Ergebnis vor Steuern	1.043,8	929,5	57,7	50,4
Ertragsteuern	-337,8	-266,9 ¹¹	-23,7	-35,0 ¹¹
Periodenergebnis	706,0	662,6	34,0	15,4
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	679,0	642,2 ¹¹	31,7	12,9 ¹¹
Nicht beherrschende Anteile	27,0	20,4 ¹¹	2,3	2,5 ¹¹
	706,0	662,6	34,0	15,4
Ergebnis je Aktie				
Unverwässert in EUR	1,93	1,90 ¹¹	0,09	0,04 ¹¹
Verwässert in EUR	1,90	1,90 ¹¹	0,07	0,04 ¹¹

¹¹ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3.

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016 angepasst	Q3/2017	Q3/2016 angepasst
Periodenergebnis	706,0	662,6¹⁾	34,0	15,4¹⁾
Sonstiges Ergebnis				
Posten, die später erfolgswirksam umgegliedert werden				
Nettogewinn/Nettoverlust aus derivativen Finanzinstrumenten	8,9	-3,4	2,6	6,1
Ertragsteuereffekte	-2,7	1,0	-0,8	-1,9
	6,2	-2,4	1,8	4,2
Posten, die später nicht erfolgswirksam umgegliedert werden				
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste bei Pensionen und Auswirkungen von Obergrenzen für Vermögenswerte in Pensionsplänen	1,8	-9,5	-0,5	-1,5
Ertragsteuereffekte	-0,5	3,5	0,1	1,4
	1,3	-6,0	-0,4	-0,1
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	7,5	-8,4	1,4	4,1
Gesamtergebnis nach Steuern	713,5	654,2¹⁾	35,4	19,5¹⁾
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	686,5	633,6 ¹⁾	33,1	17,0 ¹⁾
Nicht beherrschende Anteile	27,0	20,6 ¹⁾	2,3	2,5 ¹⁾

¹⁾ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2017

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016 angepasst
Betriebliche Tätigkeit		
Periodenergebnis	706,0	662,6 ¹¹
Finanzerträge	-1,3	-0,7
Anpassung der derivativen Finanzinstrumente und Wandelschuldverschreibungen	178,3	155,2
Finanzaufwendungen	124,8	95,6
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1,3	-1,5
Ertragsteuern	337,8	266,9 ¹¹
Periodenergebnis vor Steuern und Zinsen	1.344,3	1.178,1
Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		
Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-885,9	-731,3
Abschreibungen	5,2	4,6
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-29,5	-63,3
Veränderung des Nettoumlaufvermögens		
Änderung der Forderungen, Vorräte und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte	-22,9	-43,2
Änderung der operativen Verbindlichkeiten	-22,2	-41,8
Operativer Cashflow	389,0	303,1
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	105,6	27,1 ²¹
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-52,1	-304,6 ²¹
Gezahlte Zinsen	-81,7	-84,1
Erhaltene Zinsen	1,3	0,7
Gezahlte Steuern	-53,9	-43,0
Erhaltene Steuern	4,0	5,9
Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	312,2	-94,9
Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus Verkäufen	138,4	263,8
Auszahlungen für Investitionen	-889,2	-805,4
Einzahlungen aus Ausschüttungen von Beteiligungen und Joint Ventures	0,1	0,1
Übernommene Zahlungsmittel aus Unternehmenserwerben	0,0	6,2
Sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	15,2	6,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-735,5	-528,6

¹¹ Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3.

²¹ Ausweisänderung in 2016 für IAS 2 Immobilien, die vorher im Cashflow aus Investitionstätigkeit enthalten waren

EUR Mio.	9M/2017	9M/2016 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	377,4	692,2
Tilgung von Darlehen	-409,0	-257,8
Einzahlungen aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	800,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	-472,0	0,0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Unternehmensanleihen	520,0	0,0
Auszahlungen aus der Tilgung von Unternehmensanleihen	-418,0	0,0
Einmalige Finanzierungszahlungen	-49,2	-6,3
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht beherrschenden Anteilen	99,5	0,0
Auszahlungen für den Kauf von nicht beherrschenden Anteilen	-94,8	0,0
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	545,3	0,0
Sonstige Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	-0,6	0,0
Kosten der Kapitalerhöhung	-4,4	0,0
Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Deutsche Wohnen SE	-262,4	-182,2
Auszahlung von Dividenden an nicht beherrschende Anteilseigner	-5,7	-6,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	626,1	239,7
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	202,8	-383,8
Zahlungsmittel zu Beginn der Periode	192,2	661,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	395,0	277,8

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

zum 30. September 2017

EUR Mio.	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Pensionen	Cashflow- Hedge- Rücklage	Summe kumuliertes sonstiges Konzern- ergebnis	Erwirt- schaftetes Konzern- eigen- kapital	Auf die Anteils- eigner des Mutterunter- nehmens entfallendes Eigenkapital	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigen- kapital
Eigenkapital zum 1. Januar 2016 wie berichtet	337,4	3.558,9	-15,6	-20,9	-36,5	2.793,7	6.653,5	218,5	6.872,0
Korrekturen						-70,7	-70,7	-3,2	-73,9
Eigenkapital zum 1. Januar 2016 angepasst	337,4	3.558,9	-15,6	-20,9	-36,5	2.723,0	6.582,8	215,3	6.798,1
Periodenergebnis angepasst						662,6	662,6		662,6
Davon nicht beherrschende Anteile angepasst						-20,4	-20,4	20,4	0,0
Sonstiges Ergebnis			-6,0	-2,4	-8,4		-8,4		-8,4
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	-0,2	-0,2		-0,2	0,2	0,0
Gesamtergebnis angepasst			-6,0	-2,6	-8,6	642,2	633,6	20,6	654,2
Kapitalerhöhung	0,1	1,4					1,5		1,5
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1,6					1,6		1,6
Veränderung nicht beherrschende Anteile						-0,2	-0,2	14,0	13,8
Dividendenzahlung						-182,2	-182,2		-182,2
Sonstiges						-21,1	-21,1		-21,1
Eigenkapital zum 30. September 2016 angepasst	337,5	3.561,9	-21,6	-23,5	-45,1	3.161,7	7.016,0	249,9	7.265,9
Eigenkapital zum 1. Januar 2017	337,5	3.445,3	-17,7	-19,2	-36,9	4.219,7	7.965,6	268,4	8.234,0
Periodenergebnis						706,0	706,0		706,0
Davon nicht beherrschende Anteile						-27,0	-27,0	27,0	0,0
Sonstiges Ergebnis			1,3	6,2	7,5		7,5		7,5
Davon nicht beherrschende Anteile			0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0
Gesamtergebnis			1,3	6,2	7,5	679,0	686,5	27,0	713,5
Kapitalerhöhung	17,2	528,5					545,7		545,7
Kapitalerhöhungskosten abzüglich Steuereffekt		-3,0					-3,0		-3,0
Einlage im Zusammenhang mit Vorstandsvergütungen		1,2					1,2		1,2
Veränderung nicht beherrschende Anteile						4,7	4,7	9,0	13,7
Dividendenzahlung						-262,4	-262,4		-262,4
Sonstiges						-96,1	-96,1		-96,1
Eigenkapital zum 30. September 2017	354,7	3.972,0	-16,4	-13,0	-29,4	4.544,9	8.842,2	304,4	9.146,6

Hinsichtlich der Anpassungen verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang 2016 unter A.3.

Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen mit damit verbundenen Risiken und Unwägbarkeiten. Die tatsächliche Geschäftsentwicklung und die Ergebnisse der Deutsche Wohnen SE sowie des Konzerns können in der Zukunft unter Umständen wesentlich von den dieser Zwischenmitteilung zugrunde gelegten Annahmen abweichen. Diese Zwischenmitteilung stellt kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf von Wertpapieren der Deutsche Wohnen SE dar. Diese Zwischenmitteilung verpflichtet nicht zu einer Aktualisierung der darin enthaltenen Aussagen. Aufgrund von Rundungen addieren sich die in Tabellen dieser Zwischenmitteilung aufgeführten Zahlen teilweise nicht exakt zur jeweils angegebenen Gesamtsumme und die Prozentzahlen teilweise nicht exakt zu 100% beziehungsweise Zwischensummen auf.

FINANZKALENDER 2017/2018

- 15. – 16.11.2017** Roadshow, London
- 28. – 29.11.2017** UBS Global Real Estate Conference, London
- 05. – 06.12.2017** Berenberg European Conference, London
- 11. – 12.12.2017** HSBC Global Real Estate Conference, Kapstadt
- 23.03.2018** Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2017 – Geschäftsbericht 2017
- 15.05.2018** Veröffentlichung Zwischenmitteilung zum 31.03.2018/1. Quartal 2018
- 15.06.2018** Ordentliche Hauptversammlung 2018

KONTAKT UND IMPRESSUM

Sebastian Jacob
Leiter Investor Relations

Telefon 030 897 86 5412
Telefax 030 897 86 5419

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen SE, Berlin

Gestaltung und Realisation

wirDesign Berlin Braunschweig

Bildnachweis

Georgios Anastasiades, Berlin

Diese Konzernzwischenmitteilung liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter @ www.deutsche-wohnen.de zum Download zur Verfügung.